

CCH Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189
Jyske Bank 5012 1369677
CVR-nr. 27 01 54 76

Godkendte revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Henrik Gislum Jacobsen

www.cchrevision.dk

K/S Glamorgan
c/o Hesseldahl Administration ApS
Møllevej 11, 1.
2990 Nivå

CVR-nr. 29 61 29 86

Årsrapport for 2017

(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 30/4 2018

Lars Hesseldahl

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S Glamorgan
c/o Hesseldahl Administration ApS
Møllevej 11, 1.
2990 Nivå

Regnskabsår 1. januar 2017 - 31. december 2017

Komplementar Komplementarselskabet Glamorgan ApS

Bestyrelse Jesper Jørgensen
Lars Hesseldahl
Jakob Landberg

Selskabsadm. Hesseldahl Administration ApS
Møllevej 11, 1.
2990 Nivå

Revisor CCH Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon: 7023 0189

Pengeinstitut Nykredit Bank A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2017 for K/S Glamorgan.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Det er besluttet fortsat fravælge revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår, da betingelserne for fravalg af revisionspligt er opfyldt.

Nivå, den 26. april 2018

For Komplementarselskabet Glamorgan ApS

Lars Hesseldahl

Bestyrelsen

Jesper Jørgensen

Lars Hesseldahl

Jakob Landberg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i K/S Glamorgan

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Glamorgan for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 26. april 2018

CCH Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Hansen

Registreret revisor, MNE-nr.: 28695

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål har bestået i at eje og udleje ejendommen 77 High Street, Clydach, Swansea, West Glamorgan, United Kingdom.

Aktiviteten omfatter således udlejning og drift af selskabets ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret 2017

Selskabets primære drift er i al væsentlighed realiseret i overensstemmelse med forventningerne når bortses fra kursreguleringer.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 661.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Glamorgan for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til kvartalskurs, svarende til ultimokursen det foregående kvartal. Valutakursdifferencer, der opstår ved betaling indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som indgået og forfalden periodiseret leje.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter i det væsentligste omkostninger til selskabs-administration, ejendomsadministration og regnskabsassistance i England samt omkostninger til revisor og rådgivning.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt valutakursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter, amortisering af låneomkostninger samt valutakurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Den forventede levetid for bygninger er skønnet til 50 år.

Der vil blive foretaget periodiske vurderinger af målingen af ejendommen i forbindelse med rent review. Der nedskrives dog til genindvindingsværdien, såfremt denne vurderes lavere end den regnskabsmæssige værdi på statustidspunktet.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Øvrig gæld måles til nominelle værdier.

Resultatopgørelse for 1. januar 2017 - 31. december 2017

Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lejeindtægter.....	1.563.403	1.603.859
Administrationsomkostninger.....	1.022.554	209.480
1 Af- og nedskrivninger.....	<u>32.840</u>	<u>32.840</u>
Resultat før finansielle poster.....	508.009	1.361.539
Finansielle indtægter.....	1.734.323	2.848.578
Finansielle omkostninger.....	<u>2.903.209</u>	<u>1.340.521</u>
Årets resultat.....	<u>-660.877</u>	<u>2.869.596</u>
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	<u>-660.877</u>	<u>2.869.596</u>
Disponeret i alt.....	<u>-660.877</u>	<u>2.869.596</u>

Balance pr. 31. december 2017

Aktiver

Note	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
1 Grunde og bygninger.....	24.843.240	24.876.080
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.843.240</u>	<u>24.876.080</u>
2 Andre tilgodehavender.....	17.760.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>17.760.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>42.603.240</u>	<u>24.876.080</u>
Tilgodehavende leje.....	0	551
Andre tilgodehavender.....	0	652.344
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>652.895</u>
Likvide beholdninger	<u>430.126</u>	<u>511.438</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>430.126</u>	<u>1.164.333</u>
Aktiver i alt.....	<u>43.033.366</u>	<u>26.040.413</u>

Balance pr. 31. december 2017

Passiver

Note	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
3 Indbetalt virksomhedskapital.....	14.294.217	13.142.217
Overført resultat.....	-9.480.092	-8.831.410
Egenkapital i alt	<u>4.814.125</u>	<u>4.310.807</u>
4 Prioritetsgæld.....	30.912.821	21.104.203
Kortfristet del af langfristet gæld.....	1.133.716	20.847.788
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>29.779.105</u>	<u>256.415</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	1.133.716	20.847.788
Forudbetalt leje.....	356.739	370.484
Anden gæld.....	6.949.681	254.919
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.440.136</u>	<u>21.473.191</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>38.219.241</u>	<u>21.729.606</u>
Passiver i alt.....	<u>43.033.366</u>	<u>26.040.413</u>
5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Kontant andel af virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
2016			
Egenkapital primo.....	11.990.217	-11.905.240	84.977
Årets indskud.....	1.152.000		1.152.000
Årets resultat.....		2.869.596	2.869.596
Tbf. hensat til tab investorindskud.....		204.234	204.234
Egenkapital ultimo.....	13.142.217	-8.831.410	4.310.807
2017			
Egenkapital primo.....	13.142.217	-8.831.410	4.310.807
Årets indskud.....	1.152.000		1.152.000
Årets resultat.....		-660.877	-660.877
Tbf. hensat til tab investorindskud.....		12.195	12.195
Egenkapital ultimo.....	14.294.217	-9.480.092	4.814.125

Noter

	2017	2016
1 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 31.12.2017.....	33.577.480	33.577.480
Akkumulerede af- og nedskrivninger primo.....	8.701.400	8.668.560
Årets af- og nedskrivninger.....	32.840	32.840
Akk. af- og nedskrivn. pr. 31.12.2017.....	8.734.240	8.701.400
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017....	24.843.240	24.876.080
2 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender forventes modtaget i 2021.		
3 Indbetalt virksomhedskapital		
100 kommanditanparter á dkk 142.942.....	14.294.217	13.142.217
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á dkk 176.200.....	17.620.000	16.580.000
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	17.620.000	16.580.000
Oprkrævet nettoindskud hos investorer.....	-14.294.217	-13.142.217
Investorhæftelse pr. 31.12.2017.....	3.325.783	3.437.783
Pr. anpart.....	33.258	34.378
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Nominel restgæld, England, £ 1.913.794.....	16.059.028	17.263.225
Nominel restgæld, England, £ 1.530.750.....	12.809.469	0
Nominel restgæld, Danmark.....	2.334.259	3.977.864
Låneomkostninger til amortisering.....	-289.935	-136.886
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2017.....	30.912.821	21.104.203

Af langfristet nominel gæld forfalder t.dkk 12.626 efter mere end fem år.

5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Pantsætninger

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 24.843 er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominel restgæld på t.dkk 28.868.

Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominel restgæld på t.dkk 2.334.